
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN

Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes
„Am Johannisgrund“

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

Fassung vom 05.02.2019

Projektnummer: 18065

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Matthias Schuster

INHALTSVERZEICHNIS

F)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	Planungskonzept / Begründung der Festsetzungen	11
7.	Immissionsschutz	18
8.	Energie	19
9.	Flächenstatistik	20
G)	UMWELTBERICHT	21
1.	Grundlagen	21
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	31
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
6.	Monitoring	33
7.	Beschreibung der Methodik	33
8.	Zusammenfassung	35

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Zielstellung der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des Betriebes Venco-Tec GmbH am vorhandenen Standort als auch für die Ermöglichung von Wohnbebauung zu schaffen. Die Firma liegt an der Straße Johannisgrund und soll eine Weiterentwicklung der Firma vor Ort ermöglichen und gewährleisten. Die zusätzliche Planung von Wohnräumen entspricht dem Charakter eines Mischgebietes und verringert den Bedarf an Wohnräumen in der Gemeinde Holzheim.

Die Firma Venco-Tec GmbH hat drei Schwerpunktbereiche in denen sie tätig ist. Dies sind Stalltechnik in Form von Haltungssystemen für Geflügel, Elektrotechnik für Installationen, Schaltanlagen etc. und als dritten Schwerpunkt die Energietechnik, zur Herstellung von Photovoltaikanlagen, Speichersysteme, Ladesäulen und weitere.

Um die planerischen Ziele umzusetzen ist die Festsetzung eines Mischgebietes im direkten Anschluss nördlich an das vorhandene Firmengelände erforderlich.

Um die Errichtung der Wohn-, Lager- und Bürogebäude zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem.§ 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Damit werden auch die Belange der Wirtschaft insbesondere ihrer Mittelständischen Struktur gem. §1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB berücksichtigt und gefördert.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 17.390 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 66/2 und 66/3 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 66 und 65.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Holzheim.

Der teilräumliche Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes beschreibt die Ausgleichsfläche. Sie hat eine Größe von 3.710 m² und beinhaltet Teilflächen des Flurstücks 199, Gemarkung Holzheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

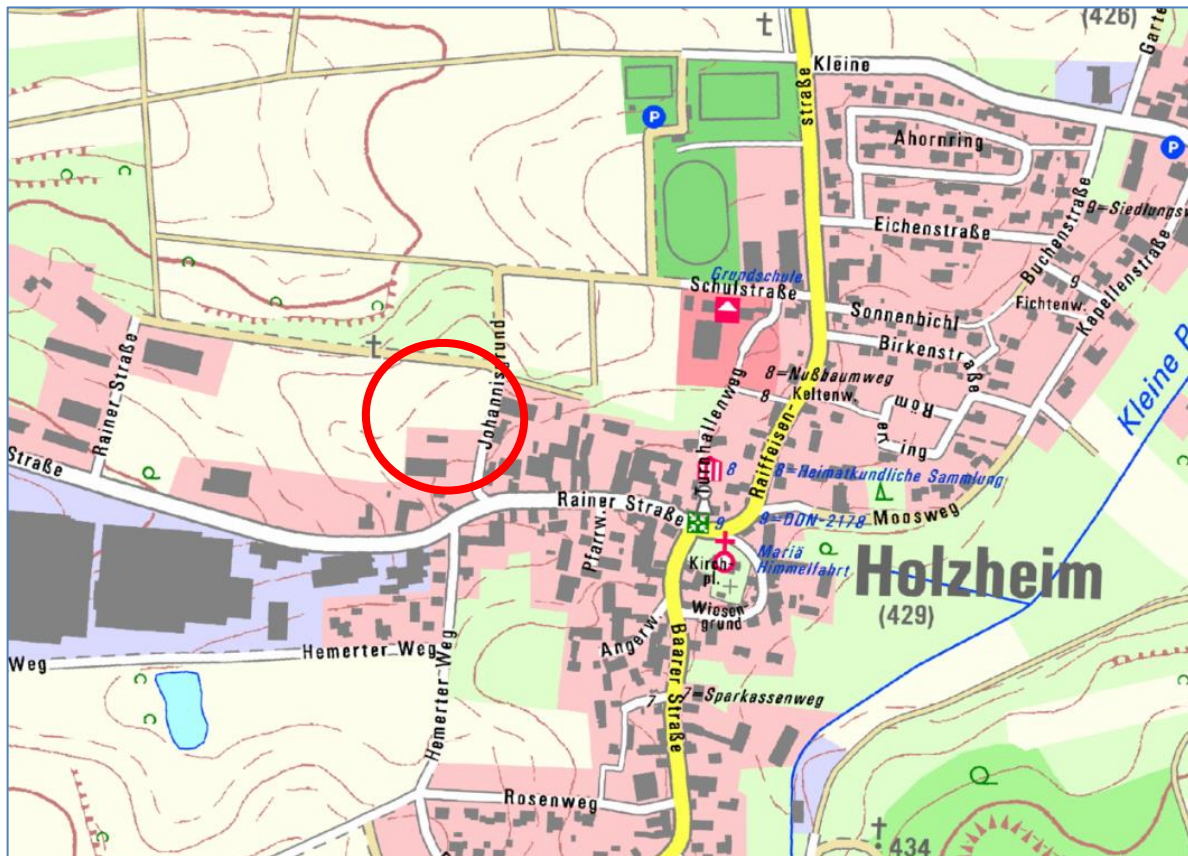


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet I und der Umgebung, o. M.
(© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der teilräumlicher Geltungsbereich 1 (fortan nur Plangebiet I genannt) wird wie folgt begrenzt:

1. im Norden durch einen Flurweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
2. im Osten durch die Straße Am Johannisgrund und angrenzenden Dorfgebiet
3. im Süden durch Mischgebiet und der Rainer Straße
4. im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Ausgleichsfläche auf dem teilräumlicher Geltungsbereich 2 (fortan nur Plangebiet II genannt) liegt im Süden der Gemeinde Holzheim und wird von Süden und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Östlich verläuft ein Feldweg und westlich grenzt die kleine Paar das Plangebiet II ab.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände Plangebiet I fällt merklich von Nordwest nach Südost um ca. 4 m. Der nördliche Bereich ist weitestgehend ausgeräumt und stellt eine landwirtschaftlich

genutzte Fläche dar. Der südliche Bereich, als derzeitiges Firmengelände, ist bereits bebaut und besitzt eine Eingrünung an der westlichen und nördlichen Seite. Diese ist erst ein paar Jahre alt.

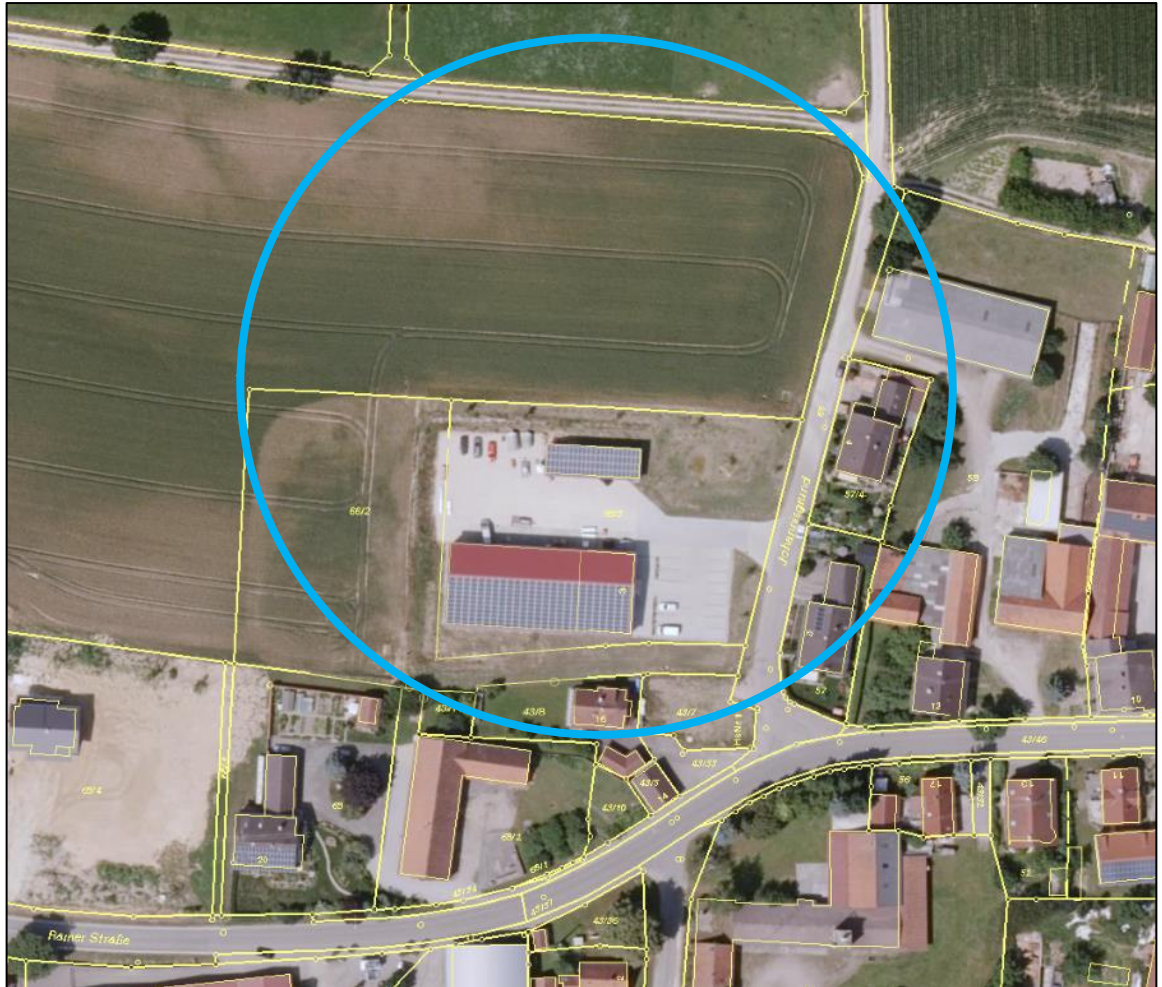


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet I, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist das Plangebiet I teilweise als Mischgebiet mit Eingrünung und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da das nördliche Plangebiet I als Mischgebiet festgesetzt werden soll, entspricht der Bebauungsplan nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

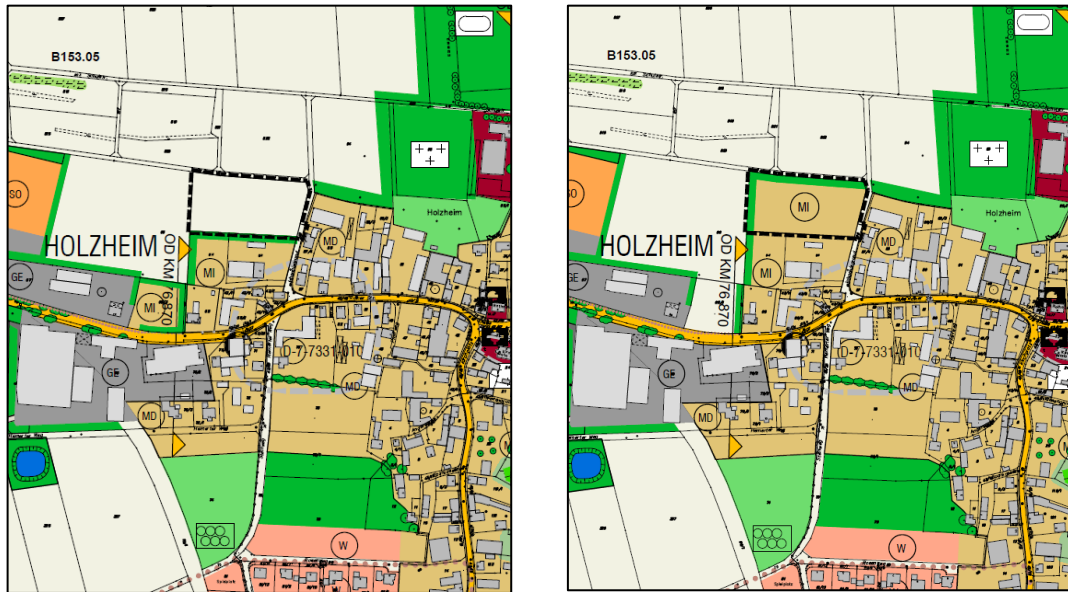


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Plangebiet I existiert für die Flurnummer 66/3 der Bebauungsplan „Am Johannisgrund“. Dieser wurde für das heute bestehende Firmengelände der Firma Venco-Tec aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Am Johannisgrund II-Nord“ sollen wesentliche Punkte des rechtskräftigen Planes übernommen werden und auf den nördlichen Bereich erweitert werden.



Abb. 4: Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund“, o.M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund II-Nord“ sind für die Gemeinde Holzheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Die Gemeinde Holzheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

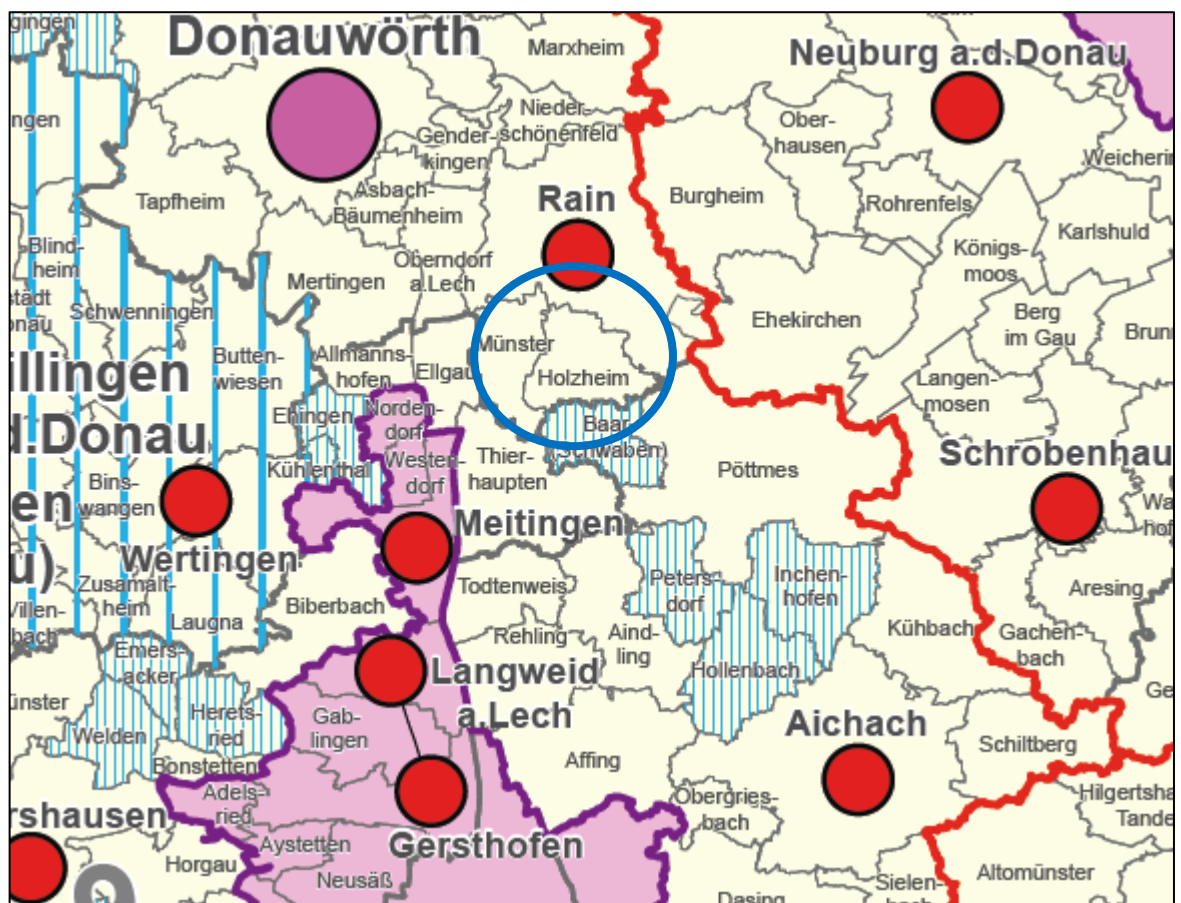


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP 2013/2018

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung:

Raumstruktur

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Holzheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

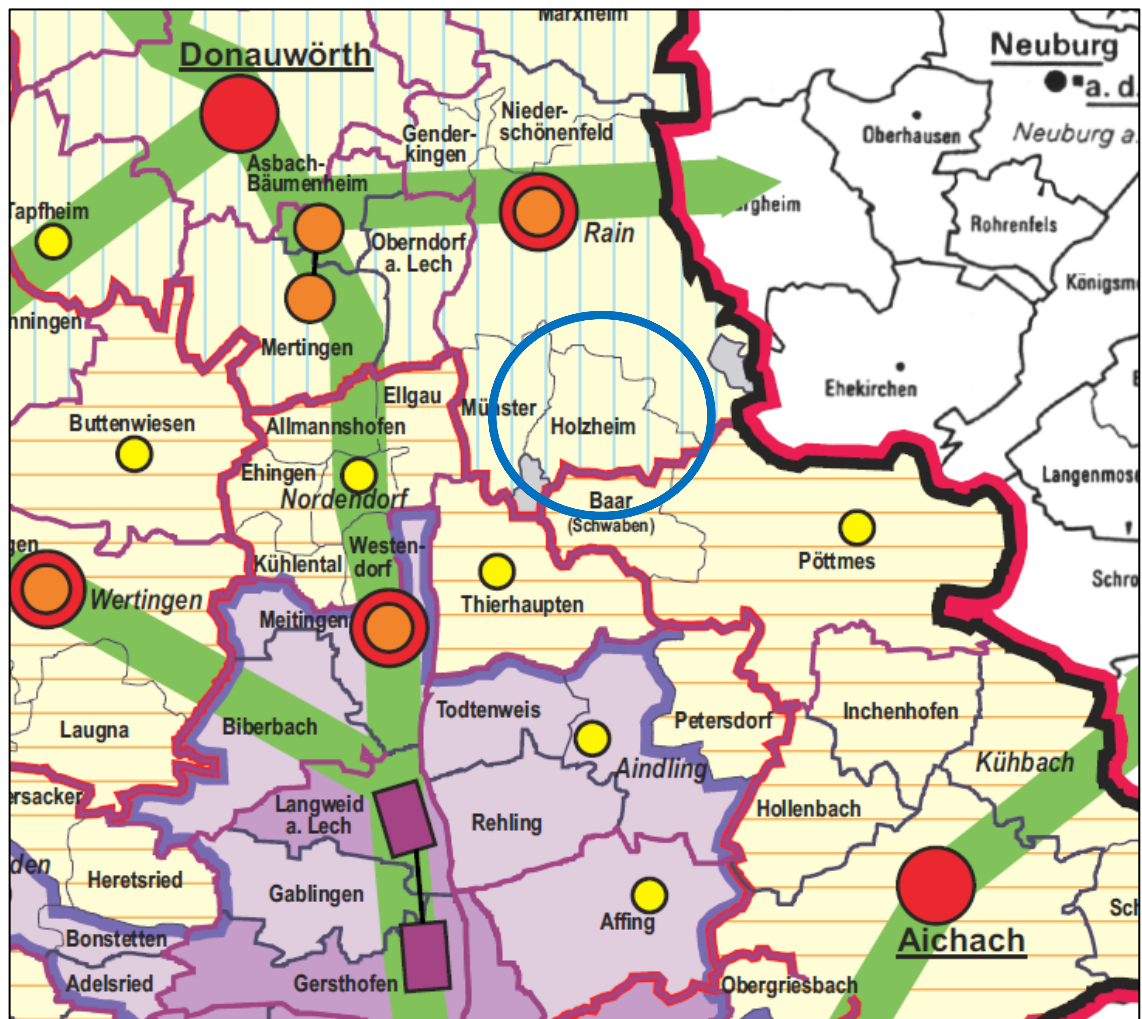


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

A I 1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

A I 2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

A II 1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

B II 1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. (...)

B II 2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

B II 2.2.2 (Z) Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

5. die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
6. die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

B V 1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

B V 2.2 (Z) Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden [...].

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zentrales Ziel der Planung ist es, der Firma Venco-Tec GmbH die Weiterentwicklung am Standort zu gewährleisten. Dadurch verbleibt der Betrieb in der Gemeinde Holzheim und die Arbeitsplätze werden erhalten bzw. neu geschaffen. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes.

Dazu ist der Bau von Nebengebäuden mit weiteren Lagerflächen und Büroräume nötig. Diese sind in der Planzeichnung als Mischgebiet MI 3 dargestellt. Zudem sollen im Nordwesten auf Fl.-Nr. 66 Wohngebäude geschaffen werden (MI 1). Im MI 2 soll sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung entstehen.

Die Entwicklung soll entsprechend einem klassischen Mischgebiet mit einer ausgewogenen Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung erfolgen – es entstehen gewerblich genutzte Büro- und Lagerflächen, neben Wohnnutzung. Das Bebauungsplanangebot fügt sich in die bereits vorhandene gemischte und offene Struktur der dörflichen Umgebung ein. So wird der Charakter des unmittelbaren Umfeldes – Wohnnutzungen, dörflich-ländliche Nutzungen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen (heute hauptsächlich Wohnen), Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen mit einzelnen Lagerhallen – erhalten und weitergeführt.

Durch die intensive Eingrünung im Norden und Westen des Planungsumgriffes wird die neue Entwicklung in das landschaftliche Umfeld integriert und die im Flächennutzungsplan als Ziel dargestellte Ortsrandeingrünung geschaffen.

6. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 4 BauNVO vor. Das für ein Mischgebiet notwendige ausgewogene Mischverhältnis aus Gewerbe und Wohnen wird, wie bereits im Vorfeld beschrieben, realisiert. Das Mischgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nrn. 66 und 65 sowie vollständig die Fl.-Nrn. 66/2 und 66/3, alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim.

Im Mischgebiet MI 2 sind zur Realisierung des Mischverhältnisses von Gewerbe und Wohnen daher zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe.

Im Mischgebiet MI 3 sind Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Gegenüber den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind keine Wohngebäude zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 sind Wohn- sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Gegenüber den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind keine sonstigen Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, sind in allen Mischgebieten Nutzungen, die sich städtebaulich aufgrund der Flächengröße und Verkehrsanbindung, gestalterisch aufgrund der benötigten Kubatur, und aufgrund ihrer Funktion nicht in die nähere Umgebung einfügen. Dazu gehören Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Es sind mehrere Baukörper vorgesehen, Nebengebäude mit Lagerflächen und Büroräumen sowie Wohngebäude. Alle Gebäude sind der Straße Johannisgrund zugeordnet. Die Lage der Betriebsgebäude sowie der Wohngebäude werden durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Betriebsgebäude sind gemäß §22 Abs. 4 BauNVO in abweichender Bauweise vorgesehen, da sie eine Länge von 50 m überschreiten. Dies ist festgesetzt, damit eine ausreichende Betriebserweiterung auch zukünftig gewährleistet wird. Im Mischgebiet MI 1 ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sowie eine optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Anbringung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung weitläufig festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und

Gesamthöhe) einschließlich der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die zulässige GRZ wird auf maximal 0,4 für das Mischgebiet MI 1 sowie 0,6 für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 festgesetzt, wobei diese durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Damit wird den Grundstückseigentümern ein angemessener Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt und gleichzeitig ein der BauNVO- entsprechendes bzw. geringeres Maß der baulichen Nutzung. Es ergeben sich zwar durch das Planvorhaben und dem damit verbundenen zulässigen Anteil an zu versiegelnder Fläche klimatische Aufheizungseffekte, diese sind jedoch aufgrund der bereits zu Teilen vorhandenen Bebauung und des ländlichen Umfeldes von geringer Bedeutung.

Im Plangebiet I sind, in Anlehnung an das im Süden angrenzende Umfeld, Gebäude mit einer Geschossigkeit von maximal II (Wandhöhe 6,4 m, Gesamthöhe 9,0 m) in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sowie maximal III (Wandhöhe 6,4 m, Gesamthöhe 9,0 m) in dem Mischgebiet MI 1 zulässig.

Es sollen die Belange des Ortsbildes berücksichtigt werden, indem für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung, weder grelle oder leuchtende Farben, noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind, welche eine verunstaltende Wirkung haben. Klinkerfassaden sind nicht ortsbildtypisch und werden daher ebenfalls nicht zugelassen. Dacheinschnitt und Dachaufbauten sind für die gewerblichen Gebäude nicht zulässig um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Zudem sind Werbeanlage den Gebäuden in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportionen dem Gebäude unterzuordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Außenwerbung darf somit nicht oberhalb der Traufe liegen. Damit wird die Größe der Außenwerbung beschränkt. Zudem sind Blink-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekte nicht zulässig. Ein Herausragen auf die Straße ist zudem unzulässig.

In Anlehnung an die im Süden anschließenden Bestandsstrukturen sind bei den Hauptgebäuden im Mischgebiet MI 1 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 48° zulässig. Beide Dachseiten müssen dabei dieselbe Dachneigung aufweisen.

Zur Sicherstellung der Erschließung sind im Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet I wird über die Straße Johannisgrund erschlossen. Über den Johannisgrund besteht Anschluss an die Rainer Straße, die als Staatsstraße St 2047 die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereitstellt. Die verkehrliche Erschließung ist somit über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die derzeitige Fahrbahnbreite der Straße Johannisgrund liegt bei 4,5 m. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrzeugbewegung ausgehend vom geplanten Vorhaben ist der vorhandene Straßenausbau ausreichend. Sollte sich bei weiterer Entwicklung jedoch ergeben, dass die Straßenraumbreite nicht ausreichend ist, ist aufgrund

des planzeichnerisch festgesetzten Straßenraumquerschnittes von 7,5 m ausreichend Raum für eine Vergrößerung der Fahrbahngasse auf 6,0 m und die Errichtung eines Gehsteiges von 1,5 m Breite vorhanden.

Die erforderlichen Stellplätze sind gem. BayBO im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

6.3 Grünordnungskonzept

Zur Eingrünung der Neubebauung in das vorhandene Gebiet sind entlang der Grundstücksgrenze im Norden, Osten und Westen private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sowie die Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und nicht zwingend für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenflächen anzulegen.

Im Norden und Westen ist es Ziel, angrenzend an die geplante Mischgebietsnutzung einen Ortsrand zu schaffen und so einen adäquaten Übergang zur freien Landschaft auszubilden. Dazu ist im Westen ein 8,0 m (in Anlehnung an die vorhandene Ortsrandeingrünung) und im Norden ein 6,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste entsprechend des Punktes 1 Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Satzung zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung ist auch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands von 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wirksam (AGBGB 2016, Art. 48). Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das Ziel der räumlichen Eingrünung der Bebauung erreicht, die Gebäude werden nach Norden und Westen hin in die Landschaft eingebunden. Somit wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das landschaftsplanerische Ziel der Ortsrandeingrünung umgesetzt.

Der Bayerische Bauernverband wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung daraufhin, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch überhängende Äste beeinträchtigt werden darf.

Um den Straßenraum vom Johannisgrund zu gestalten, werden im Bereich entlang der Straße ein 2,0 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche sowie die Pflanzung von neun Bäumen der Pflanzliste festgesetzt. Die Standorte der Bäume sind örtlich festgelegt, der Standort kann jedoch je nach den vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten leicht verändert werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei allerdings beizubehalten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Holzheim sichergestellt werden. Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe zuständig. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) vorgesehen.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung – EWS –) in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Demnach kann für das Baugebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Grundwasser

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr, dass mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten, muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. So sind im Bebauungsplangebiet speziell für die notwendigen Stellplatzflächen Rasengittersteine bzw. im hinteren Grundstücksbereich Schotterflächen vorgesehen. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) dar.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zwingend auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind dazu im Planungsumgriff breitflächige Versickerungsflächen herzustellen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von

gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von starker Geländeneigung bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so ausulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz von Gebäuden sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig, die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Erdgas

Der Gemeindeteil Holzheim ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes I mit Erdgas wäre nach Bedarf durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bereits vorhandene Erschließungsstraße sichergestellt. Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

6.5 Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde weder für das Plangebiet I noch für das Umfeld des Plangebietes I vor.

6.6 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Ein Ausgleich ist lediglich für den nördlichen Teilbereich notwendig, da für den südlichen Bereich im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund“ bereits ein Ausgleich erbracht wurde.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des 0,6 Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads als Eingriffstyp A einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung ein Faktor von 0,3 - 0,6.

Im Folgenden werden die den Kompensationsfaktor reduzierenden grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet zusammengefasst:

- Festsetzungen für Gehölzstrukturen auf privaten Grünflächen mit Wirkung für die Ortsabrundung und den Straßenraum (Reduzierungswert 0,05)
- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Reduzierungswert 0,05)

Somit ist eine Reduzierung um 0,1 Punkte vom angesetzten Höchstwert (gemäß Leitfaden) vertretbar. Aufgrund der oben beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Flächentyp	Fläche [m ²]	Faktor	Ausgleichserfordernis [m ²]
Landwirtschaftliche Fläche	7.445	0,5	3.722
Gesamt			3.722

Für die Eingriffsfläche von 7.445 m² wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.722 m² ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 199, Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim nachgewiesen.

Beschreibung der Ausgleichsfläche

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind große Bereiche als Biotop Nr. 7331-1035-001 kartiert (Biotopkartierung von 2008). Hier wird ein gesetzlicher Schutzstatus angegeben (Schutz nach Art. 13d BayNatSchG). Das Biotop befindet sich in der Aue der Kleinen Paar südlich von Holzheim. Der verbrachte, von Sumpfschachtelhalm dominierte Naßwiesenrest ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein kleiner Quellaustritt, dessen Wasser nach Süden in einem Entwässerungsgraben ausgeleitet wird. Nach Angaben der Biotopkartierung ist die Quelle von einem Schilfröhricht umgeben, in dem u.a. die Stumpfblütige Binse anzutreffen ist. Am Grabenrand wurde die Gewöhnliche Sumpfbirse und der Wasserpfeffer-Knöterich kartiert. Auf der übrigen Fläche wurde ein dominierender Bestand aus Sumpfschachtelhalm mit Zottigem Weidenröschen, Wolligem Honiggras, Glieder-, Flatter- und Blaugrüner Binse als steten Begleitern nachgewiesen. Trotz der vorhandenen Beeinträchtigungen handelt es sich nach Aussagen der Biotopkartierung um einen im weiteren Umfeld isolierten und damit wertgebenden Nasswiesenrest mit zentralem Quellstandort.

Die Fläche wurde bereits als Ausgleichsfläche für den Eingriff im Zuge des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet festgesetzt. Hier war das Entwicklungsziel die Fläche als Nasswiese aufzuwerten. Mit den nun festgesetzten Maßnahmen erfolgt eine erhebliche Aufwertung der Fläche. Und jetzt? Schon verballert?

Ausgleichsmaßnahmen

Die Entwicklungsziele für die Ausgleichsfläche sind:

1. Feucht- und Nasswiese mit hoher Artenvielfalt und mit von Tagwasser beeinflussten Flachmulden zu Erweiterung des vorhandenen Biotopes.

Durch diese Maßnahme kann eine Aufwertung der Nass- und Feuchtwiese aus dem Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet hergestellt werden und zudem das Biotop erweitern. Durch Initialpflanzungen von Großröhricht, Seggen und Binsen, autochthoner Herkunft, wird der bestehende Pflanzenbestand des Biotopes aufgegriffen.

2. Hecken- und Gehölzstrukturen zur Vernetzung mit östlich bestehenden, wegebegleitenden Gehölzstrukturen.

Durch diese Maßnahme können die bestehenden Gehölzstrukturen erweitert werden und zudem einen Schutz vor Nährstoffeintrag aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Ein Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen von ca. 4,00 m soll dabei von Bepflanzung frei bleiben.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Bereits für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 19.04.2012 mit der Auftragsnummer 4494.0/2012-PT angefertigt, um die Auswirkungen des damals geplanten Büro- und Lagerbetriebes auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu beurteilen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Ladetätigkeiten und den beabsichtigten Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgrundstück an den östlich und südlich anliegenden Wohngebäuden der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch- und Dorfgebiete um 6 dB(A) unterschritten wurde, so dass vom Bauvorhaben im Sinne des Punktes 3.2.1 der TA Lärm/ kein maßgeblicher Geräuschbeitrag ausging und unabhängig von anderweitigen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen keine Konfliktsituation bestand. Vielmehr blieb der Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten, so dass die Immissionsorte nach Punkt 2.2 der TA Lärm bereits außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage lag.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus dem vorhabenbedingten Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrswegen erfolgte unabhängig von den Anlagengeräuschen gemäß TA Lärm/1/. In diesem Zusammenhang sind die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die in diesem Zusammenhang anzuwendenden Berechnungsvorschriften RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) angewendet worden.

Die auf die Tagzeit beschränkten Verkehrslärmimmissionen führten sowohl im Jahresmittel als auch auf der Grundlage des höchsten Tagwertes an der Wohnnachbarschaft zu Beurteilungspegeln, die um mehr als 15 dB(A) unter dem zutreffenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) lagen. Hinzu kam, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes I mit prognostizierten 6 Lkw- und 30 Pkw-Fahrbewegungen gegenüber der vorherrschenden Grundbelastung auf der Staatsstraße 2047 (Rainer Straße) in der Größenordnung von tagsüber mehr als 300 Lkw deutlich untergeordnet war und somit auch dahingehend als weithin unkritisch zu bewerten war.

Dieses schalltechnische Gutachten gilt weiterhin für den Änderungsbereich „Am Johannisgrund“ und gibt Aufschluss für die zu erwartenden Emissionen des Erweiterungsbereiches. Für den Bereich „Am Johannisgrund II – Nord“, in dem hauptsächlich Lagerhallen und Wohngebäude geplant sind, ist kein nennenswerter zusätzlicher Lärmbeitrag zu erwarten. Auf eine schalltechnische Untersuchung kann verzichtet werden. Bei anderen künftigen Tätigkeiten auf der Fläche mit potentiellen Lärmemissionen sind diese eventuell gesondert schalltechnische zu untersuchen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Holzheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²).

Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

1. Bauflächen	14.706 m ²
2. Öffentliche Verkehrsflächen	640 m ²
3. Private Grünflächen	2.044 m ²
4. Ausgleichsflächen	3.710 m ²
Geltungsbereich ohne Ausgleich	17.390 m²
Gesamtfläche	21.100 m²

G) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim im Landkreis Donau-Ries, an der Straße Johannisgrund mit einer Größe von 17.390 m² ein Mischgebiet entwickelt werden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu vermindern, wurde eine Eingrünung des Mischgebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wurde dazu im Norden 6,0 m und im Westen eine 8,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Damit setzt der Bebauungsplan die Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes um, welcher eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorsieht.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet I ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als Mischgebiet dargestellt. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erstellt wird, ist das Plangebiet I einheitlich als Mischgebiet dargestellt.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet existieren keine Schutzgebiete noch sind geschützte Biotope erfasst. Wohl aber befindet sich ein Bodendenkmal (D-7-7331-0105) „Körpergräber des Frühmittelalters“ im südlichen Bereich des Gebietes.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der Planungsbereich ist neben der nördlichen landwirtschaftlichen Ackerfläche im Süden bereits bebaut. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

Im bebauten Teilbereich befinden sich ein kleiner angelegter Tümpel sowie eine Ortsrandeingrünung im Norden der vorhandenen Lagerfläche und Straßenbegleitgrün an der Ostseite. Diese Strukturen sind jedoch erst vor ein paar Jahren durchgeführt worden. Vermutlich im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ vom 11.09.2012 für das heute vorhandene Firmengelände Venco-Tec GmbH. Die restlichen, nicht überbauten Flächen sind Rasenflächen.

Auswirkungen:

Durch Bautätigkeiten während der Errichtung wird in die landwirtschaftliche Ackerfläche eingegriffen und Oberboden abgeschoben. Dabei sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da keine wertgebenden Pflanzenbestände vorhanden sind und aufgrund der geringen Strukturvielfalt nur geringwertige Lebensräume verloren gehen. Dahingehend ist die Habitatsignung als gering zu erachten. Zudem sind ausreichende Ausweichlebensräume im näheren Umfeld vorhanden.

Nach Fertigstellung der Bebauung sind im Bereich des Mischgebietes im Norden, Osten und Westen Eingrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. So geht zwar die floristisch geringwertige landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, es werden jedoch neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Die geplanten Bepflanzungen erhöhen in der im Planungsumgriff strukturarmen Landschaft den Strukturereichtum und die floristische Artenvielfalt.

Im südliche Planungsumgriff sind vor allem Vergrößerung der Baugrenzen in Richtung Norden und Westen vorgesehen. Dadurch wird die erst kürzlich angelegte Ortsrandeingrünung nördlich des heutigen Firmengeländes gerodet. Jedoch ist der junge Gehölbestand als nicht wertvoll einzustufen. Die vorhandene straßenbegleitende Pflanzung sowie der angelegte Tümpel können voraussichtlich erhalten bleiben.

Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des geplanten Mischgebietes erhöht sich die Strukturvielfalt und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

Bewertung:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes ist insgesamt von einer unerheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Fauna auszugehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (Pflanzung von Heckenstrukturen und Schaffung von Flachmulden) und die Grünordnung (Baumpflanzungen als Ortsrandeingrünung) führen in der Bilanz jedenfalls zu einer Bereicherung des Naturhaushalts.

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Der unbebaute Planungsbereich im Norden besteht aus einer landwirtschaftlichen Ackerfläche. Sie grenzt im Norden an einen Feldweg. Die Ausdehnung in Süd-Nord Richtung beträgt rund 70 m und in Ost-West rund 135 m. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften vorkommen.

Aufgrund des Mangels an Gehölzen sind keine gehölzbewohnenden Vogelarten zu erwarten. Als relevante Vogelgruppe sind allein Bodenbrüter der offenen Feldflur zu prüfen. Anderen Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Ackerland.

Bei Vorkommen von Bodenbrütern der Feldflur würden die teilweise Versiegelung der Fläche, die Bauarbeiten und die neuen Nutzungen eine Entwertung ihres Lebensraumes darstellen. Geprüft wurden Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wiesenschafstelze.

Die Feldlerche benötigt weite Flächen ohne Gehölze oder andere vertikale Strukturen als Bruthabitat. Da sie zu Siedlungen in der Regel einen größeren Abstand einnimmt, ist das Planungsgebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand mit einem bereits bestehenden Betrieb im Süden und geschlossener Bebauung nach Osten für die Feldlerche kaum geeignet, so dass kein Vorkommen wahrscheinlich ist.

Der Kiebitz hat sein Brutareal vor allem im großflächigen offenen, flachen Nass- und Feuchtgrünland sowie an Nassstellen in Ackerflächen. Diese spezifischen Anforderungen an den Lebensraum sind im Planungsgebiet nicht gegeben, so dass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Es ist weder großflächig, noch sind Nassstellen vorhanden. Auch die Hanglage wirkt sich negativ auf die Eignung als Lebensraum aus.

Ein Vorkommen der Wachtel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unwahrscheinlich.

Nicht ganz ausgeschlossen werden kann jedoch die Wiesenschafstelze, die häufig auch intensiv genutzte Äcker besiedelt (insbesondere Hackfrüchte). Aufgrund dessen und wegen der Kleinräumigkeit des Eingriffes kann sie leicht in benachbarte Fluren ausweichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

Für die Großvögel, wie Raben- und Saatkrähe, Dohlen, Mäusebussard und Rotmilan sind die Flächen potentielle Jagdreviere bzw. Nahrungsraum. Allerdings ist das Eingriffsgebiet im Verhältnis zur Größe des Reviers, wo sie flexibel und opportunistisch auf der Nahrungssuche sind, so klein, dass durch die Überbauung der Fläche keine großen Beeinträchtigungen auf die genannten Vogelarten zu erwarten ist.

Für gehölzbewohnende Feldvogelarten können sich die vorgesehenen Gehölzpflanzungen positiv auswirken und einen zusätzlichen Lebensraum in der ausgeräumten Landschaft bieten.

Durch die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Plangebiet ist eine Gefährdung des potentiellen Erhaltungszustandes europarechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ersichtlich. Auf eine weitergehende Prüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) kann daher verzichtet werden, da Arten, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle), keiner saP unterzogen werden müssen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Bodenkarte (Bodenübersichtskarte BK 200) gibt für das Bebauungsplangebiet grundwasserferne (terrestrische) Böden aus äolischen Substraten an mit überwiegend Pararendzinen und selten Parabraunerden aus Löß; gering verbreitet Kolluvisole (3a_A).

Die Böden im östlichen Bereich des Gemeindegebietes gehören nach der Bodengütekarte von Bayern (1961) zu den Böden mit guter Ertragsfähigkeit. Auch westlich der Siedlungen Holzheim, Stadel und Pessenburgheim sowie am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes liegen Flächen mit guter Ertragsfähigkeit.

Der nördliche Teilbereich des Planungsumgriffes wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Es sind Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftlich intensive Bearbeitung mit Dünge- und Spritzmitteleinträgen und Verdichtungen (Pflugsohle) vorhanden. Der südliche Planungsbereich ist bebaut und daher ebenfalls bereits anthropogen überprägt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden größere Flächen des vorrangig nördlichen Bereichs verändert, evtl. Oberboden abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Möglicherweise muss Oberboden abgefahren werden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt werden durch die Lager- und Bürogebäude, Zufahrten und Stellplatzbereiche Flächen neu versiegelt. Bei Realisierung der Planung ist ein Versiegelungsgrad von 40% (MI 1) sowie von 60% (MI 3) möglich. Durch die Versiegelung im neugeplanten Mischgebiet können die Bodenfunktionen weitgehend nicht mehr erfüllt werden. Landwirtschaftlich genutzter Boden wird überbaut und dauerhaft aus der Nutzung genommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Ausführung der Zufahrten als Schotterfläche und die Ausführung mit Rasengittersteinen im Bereich der Stellplätze sowie die Ausweisung von Grünflächen können die Auswirkungen jedoch vermindert werden.

Bewertung:

Da durch das Planvorhaben die Nutzung von einer landwirtschaftlichen zur Mischgebietsnutzung geändert und ein günstiger landwirtschaftlicher Boden aus dem Ertrag genommen wird, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungsmaßnahmen von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit in das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Die Kleine Paar ist Hauptvorfluter für die nach Westen entwässernden Bäche der Aindlinger Terrassentreppe. Sie verläuft als begradigter Graben mit Steilufern und mehreren betonierten Sohlschwellen in Südnordrichtung durch ihre flache, intensiv als Acker- und Grünland genutzte Aue.

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Nach der Bodenkarte handelt es sich jedoch im Bereich des Bebauungsplangebietes um

grundwasserferne Böden, so dass von einem tiefer liegenden Grundwasserstand auszugehen ist.

Aufgrund der lehmigen Böden ist nur eine mittlere Sickerfähigkeit des Bodens anzunehmen.

Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Eingriffe in den Grundwasserkörper zu befürchten. Durch die mittlere Versiegelungsrate ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers in den dafür vorgesehenen Versickerungsflächen, die eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, vermindern diese Auswirkungen.

Bewertung:

Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt sowie die Versickerungsfunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (breitflächige Versickerungsflächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) ist mit einer geringen Eingriffsschwere zu rechnen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Großklima ist im Wesentlichen bestimmt durch die geographische Lage Mitteleuropas im Übergangsbereich zwischen der atlantisch geprägten Westküste Europas und den östlich sich anschließenden Kontinentalräumen Eurasiens. Das Klima ist demnach von kontinentalem und atlantischem Einfluss geprägt. Diese Übergangssituation drückt sich zum Beispiel in der Jahrestemperaturamplitude und in den Niederschlagsverhältnissen aus.

Für die Gemeinde Holzheim liegen folgende Klimadaten vor:

durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge 660 - 770 mm
davon während der Vegetationsperiode 370 - 440 mm
mittlere Jahresdurchschnittstemperatur 8 °C.

Aufgrund der bewegten Reliefsituation ist durch die unterschiedlichen Expositionen mit wechselnden kleinklimatischen Standorten zu rechnen. Dabei stellen süd- und südwestexponierte Hänge wärmebegünstigte Lagen dar, während die nord- und nordostexponierten Hänge durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet sind. Zudem müssen kleinklimatische Unterschiede aufgrund der verschiedenen, im Gemeindegebiet vorhandenen Nutzungstypen – Wald, landwirtschaftliche Fläche – berücksichtigt werden. Die Waldflächen wirken klimatisch ausgleichend. Sie

sind durch geringere Temperaturextreme, eine höhere Luftfeuchte und geringere Windgeschwindigkeiten geprägt.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kann es zu ausgeprägten Klimaextremen kommen. Die Freiflächen erwärmen sich bei Sonneneinstrahlung besonders stark. Bei nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen kühlen diese Flächen aber auch besonders stark ab. Da die entstehende Kaltluft entsprechend der Hangneigung abfließt, gelten die Freiflächen als Kaltluftlieferant für tiefer gelegene Gebiete.

Der Planungsumgriff wird derzeit neben der bereits im Süden bestehenden Bebauung ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen, schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, haben aber keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Die betrachtete Fläche im nordwestlichen Teil von Holzheim fällt von Westen nach Südosten hin ab. Der südostexponierte Hang ist durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet. Eine untergeordnete Senke dient als Kaltlufttransportbereich.

Auswirkungen:

Durch Bebauung und Versiegelung können im MI max. 60% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Bewertung:

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Aufgrund des mittleren zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage im ländlichen Umfeld ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft/Klima auszugehen

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Tierhaltung oder die Anlage von Silagen und Dunglegen ist dabei nicht beabsichtigt, somit sind für die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigende Geruchsimmissionen oder Geräuschimmissionen ausgehend von Tieren nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 19.04.2012 mit der Auftragsnummer 4494.0/2012-PT wurde zur Beurteilung der auf die umliegenden Wohnnutzungen einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ angefertigt.

Der Planungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, im Planungsumgriff sind auch keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden. Im Osten verläuft der Johannisgrund, der weiter nach Norden eine Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt. Die Straße ist befestigt und könnte daher möglicherweise für den Radverkehr oder als Wanderweg genutzt werden. Durch die Anbindung an die Schulstraße stellt sie eine Verbindung zum Sportgelände im Norden von Holzheim dar.

Auch auf den Flächen im Umfeld besteht keine unmittelbare Freizeit- oder Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Bauzeitlich ist mit Störungen durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Baubetrieb in Form von Emissionen, wie Staub und Lärm vorkommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hinzunehmen.

Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Johannesgrund“ ergab, dass anlage- und betriebsbedingt durch die Ladetätigkeiten und den beabsichtigten Fahrzeugverkehr keine Geräuschbeiträge vom Vorhaben ausgehen, die auf die angrenzenden Wohngebäude beeinträchtigend wirken. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwert deutlich unterschritten werden und daher keine Konfliktsituationen zu erwarten sind. Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund“ wird der Betrieb vergrößert, die Lärmimmissionen werden sich jedoch nicht verändern. Im nördlichen Bereich sind vor allem Lagerhallen und Wohngebäude geplant, wodurch auch von diesen keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten sind.

Anlagen- oder Betriebsbedingt ist jedoch mit keinen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder Freizeitnutzung ausgehend vom Vorhaben zu rechnen. Zudem ist durch das Vorhaben mit keinen Auswirkungen auf den Johannisgrund, die die Nutzung als Radwegeverbindung beeinträchtigen würden, zu rechnen. Die geplante Baumpflanzung wertet den Teilabschnitt der Straße auf.

Bewertung:

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als unkritisch zu bewerten, so dass die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Immissionen) als gering zu bewerten ist.

Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen, somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Erholung/Freizeit) auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe ist durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert und durch Kleinstrukturen (Hecken, Altgrasfluren) auf verschiedenen Felldrains gekennzeichnet. Richtung Norden nimmt der Anteil an Kleinstrukturen ab.

Der Raum insgesamt ist aufgrund seiner Vielgestaltigkeit und seines Abwechslungsreichtums landschaftlich äußerst reizvoll und bezüglich des Landschaftsbildes sehr hochwertig.

Das Gelände im Planungsumgriff fällt von Westen nach Südosten hin ab. Die Landschaft im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft dar. Der südliche Teilbereich ist gekennzeichnet vom bestehenden Firmengelände. Die südlich und östlich nachfolgenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes sind von einer Mischnutzung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbebetrieben geprägt.

Der Planungsumgriff befindet sich in Ortsrandlage, so dass der Bereich Bedeutung als Ortsrand von Holzheim hat. Derzeit besteht jedoch keine Eingrünung und keine Einbindung der Bebauung in die Landschaft, welches die Eingrünung der Siedlungsbereiche durch eine Ortsrandbegrünung unverzichtbar macht.

Auswirkungen:

Bauzeitlich ist mit Störungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Mischgebietes vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrünten Ortsrand für Holzheim auszubilden. Das Landschaftsbild und die Verknüpfung Siedlung – Landschaft wird durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen positiv beeinflusst.

So sind zwar durch die zulässigen Gebäudehöhen von 9,0 m Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend. Das Vorhaben wird sich nicht störend auf die Umgebung auswirken, sondern sich in diese einfügen, da im unmittelbaren Umfeld bereits großflächige Hallen mit Gesamthöhen von bis zu 12,0 m (Gebäude auf Flurstück Nr. 68/2) vorhanden sind. Zudem ist eine Vorbelastung durch den nicht adäquat ausgebildeten Ortsrand gegeben.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da einerseits durch die festgesetzte Bepflanzung eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird und positive Effekte auf dieses zu erwarten sind und zum anderen das Vorhaben sich in die bestehende, gemischt genutzte Struktur einfügt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Es befindet sich ein Bodendenkmal im Planungsgebiet. Es handelt sich um ein Reihengräberfeld des Frühmittelalters (D-7-7331-0105).

Vom Bauherren wurde auf Grundlage der Kenntnis über das oben genannte Bodendenkmal bereits für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ im Vorfeld ein Antrag zu einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für archäologische Voruntersuchungen gestellt. Da es sich für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund II-Nord“ um denselben betroffenen Umfang des Bodendenkmals handelt, können die Ergebnisse der Voruntersuchung auch für diesen Bebauungsplan herangezogen werden.



Abb. 7: Bodendenkmal im Planungsgebiet, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auswirkungen:

Die archäologische Voruntersuchung hat nach Erteilung der Erlaubnis unter Leitung eines von der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlenen Grabungstechnikers stattgefunden. Dabei wurden keine Funde erfasst. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stellte daher in ihrem Schreiben vom 02.07.2012 heraus, dass Belange der Bodendenkmalpflege vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sind und einer Baufreigabe nichts entgegensteht (Zeichen M-2012-603-1_0_S7).

Bewertung:

Da bei der archäologischen Voruntersuchung keine Bodendenkmäler gefunden wurden, sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen. Eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann damit weitgehend ausgeschlossen werden.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Teilbereich des Umgriffs und die Bebauung im südlichen Teilbereich beibehalten würden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Mischgebietes mit Sträuchern und Bäumen im Norden und Westen erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

Schutzgut Boden und Wasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, dazu sind breitflächige Versickerungsflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, so sind u.a. Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Ferner wurden unversiegelte Grünflächen festgesetzt.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinräumigen Aufheizungseffekten wird durch eine Bepflanzung mit Sträuchern, Laub- und Obstbäumen entgegengewirkt.

Schutzgut Mensch

Die Immissionsrichtwerte werden unterschritten, so dass von keinen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszugehen ist. Zusätzlich kann durch die Eingrünungsmaßnahmen der Eindruck von Störungen durch eine weniger starke, visuelle Erlebbarkeit vermindert werden.

Die Erholungseignung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, durch die Straßenraumbegrünung wird gegebenenfalls eine Aufwertung der möglichen Radwegestrecke über den Johannisgrund erreicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingrünungen im Norden und im Westen des Mischgebietes minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten Maßnahmen schaffen einen eingegrünten Ortsrand und eine Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

3. Art und Menge an Strahlung:
4. Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
5. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
6. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):
8. Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
9. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
10. Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
11. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:
12. Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
13. Eingesetzte Techniken und Stoffe:
14. Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. (siehe Kap. 6.6 der Begründung)

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten für die Lage der geplanten Lager-, Büro- und Wohngebäude und der Ausgestaltung der Grünflächen untersucht. Aufgrund des sich im Bebauungsplan befindlichen bestehenden Firmengeländes kommt für eine Erweiterung lediglich ein angrenzendes, unbebautes Grundstück in Betracht. Eine mögliche Alternative stellen Flächen westlich des bestehenden Firmengeländes dar. Jedoch ist hier die Erschließung erschwert und würde mehr Flächen in Anspruch nehmen als die nun vorgesehene nördliche Erweiterung.

Die unter Pkt 2 genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Holzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund II-Nord“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

15. Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
16. Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
17. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
18. BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
19. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
20. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
21. Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
22. Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
23. Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim
24. Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
25. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
26. eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Mischgebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **3.700 m²**, der außerhalb des Planungsumgriffes ausgeglichen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine